



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.07.2020 № 618

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон**

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой», заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16.03.2020 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 611410092440005) согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» согласно приложению № 2.

3. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» имеет:

3.1. Адрес в соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 15, литер А.

3.2. Адрес в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 15, литер А.

4. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор  
Ростовской области



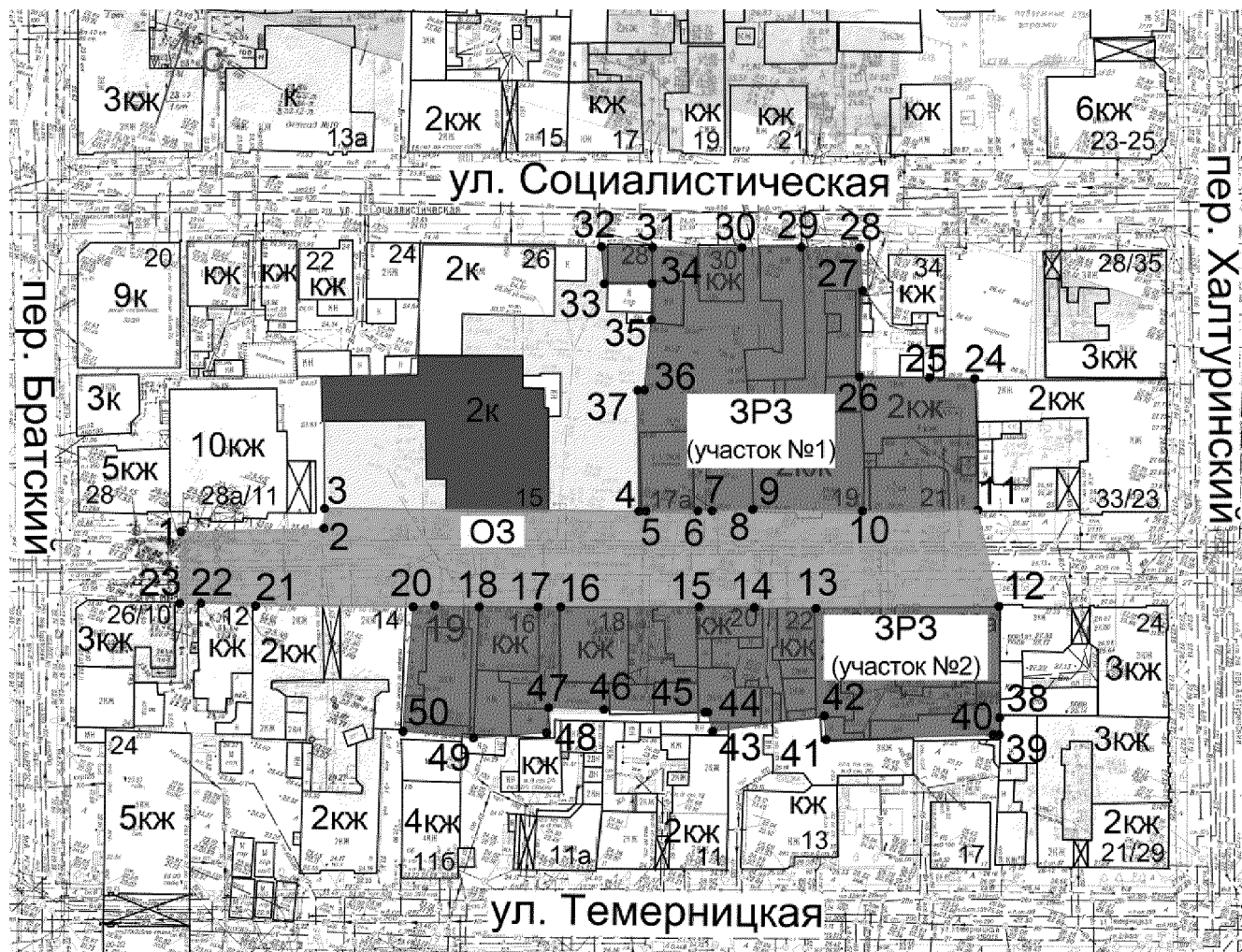
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 06.07.2020 № 618

**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой»

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой»

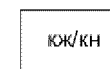


### Условные обозначения

#### Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» (далее – объект культурного наследия);



– окружающая застройка.

#### Территории и границы



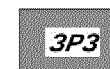
– территория объекта культурного наследия.

#### Зоны охраны

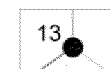
объекта культурного наследия



– охранный зона объекта культурного наследия;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;



– характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Таблица координат характерных точек  
границы охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421205.46	2202986.92
2	421212.54	2203009.23
3	421215.68	2203008.44
4	421229.63	2203057.96
5	421229.97	2203059.07
6	421232.41	2203067.23
7	421233.06	2203069.43
8	421235.11	2203075.78
9	421235.15	2203075.96
10	421239.90	2203093.09
11	421245.34	2203111.22
12	421231.16	2203118.93
13	421222.44	2203090.27
14	421219.76	2203080.54
15	421217.36	2203071.83
16	421211.02	2203050.07
17	421209.96	2203046.50
18	421207.26	2203037.29
19	421205.45	2203030.18
20	421204.25	2203026.86
21	421197.21	2203002.03
22	421195.11	2202993.31
23	421194.13	2202989.99
1	421205.46	2202986.92

3. Таблица координат характерных точек  
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
Участок № 1		
4	421229.63	2203057.96
5	421229.97	2203059.07
6	421232.41	2203067.23
7	421233.06	2203069.43
8	421235.11	2203075.78
9	421235.15	2203075.96
10	421239.90	2203093.09

1	2	3
11	421245.34	2203111.22
24	421265.84	2203104.70
25	421263.89	2203097.56
26	421260.87	2203086.50
27	421274.52	2203083.06
28	421281.18	2203080.63
29	421278.56	2203071.41
30	421275.81	2203062.08
31	421271.77	2203048.02
32	421269.51	2203039.98
33	421263.80	2203042.11
34	421266.00	2203049.64
35	421260.31	2203051.19
36	421248.92	2203053.31
37	421248.56	2203052.23
4	421229.63	2203057.96
Участок № 2		
12	421231.16	2203118.93
13	421222.44	2203090.27
14	421219.76	2203080.54
15	421217.36	2203071.83
16	421211.02	2203050.07
17	421209.96	2203046.50
18	421207.26	2203037.29
19	421205.45	2203030.18
20	421204.25	2203026.86
50	421184.22	2203030.96
49	421186.43	2203042.29
48	421190.57	2203053.57
47	421194.61	2203052.80
46	421196.87	2203061.55
45	421201.04	2203077.52
44	421201.17	2203078.03
43	421198.40	2203079.61
42	421205.94	2203096.48
41	421202.29	2203097.86
40	421210.70	2203123.88
39	421210.99	2203124.86
38	421213.65	2203124.12
12	421231.16	2203118.93

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов



В.В. Сечков

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой»

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой»

1.1. Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А. Великановой и П. Козловой» (далее – объект культурного наследия);

размещение любых видов некапитальных построек (за исключением событийного характера, устанавливаемых для проведения публичных мероприятий);

размещение взрывопожароопасных объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов;

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность, сохранность, визуальное восприятие объекта культурного наследия;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

замусоривание территории;

изменение характера рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите территорий;

организация стоков ливневых, талых, загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

применение для тротуаров, дорожек, площадок элементов мощения ярких цветов, контрастных сочетаний;

нарушение сложившейся планировочной структуры;

возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения, высоковольтных линий электропередач, труб;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций надземным и наземным способом;

размещение, установка любых экранирующих сооружений, все видов рекламных конструкций, кроме праздничного и событийного оформления;

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объекта археологического наследия «Грунтовый некрополь Темерницкого городища» в установленном законодательством порядке.

#### 1.2. Разрешается:

размещение временных некапитальных строений, сооружений, в том числе, устанавливаемых для проведения публичных мероприятий, дизайн и места размещения временных некапитальных строений, сооружений, в том числе устанавливаемых для проведения публичных мероприятий, определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование, популяризацию объекта культурного наследия;

обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия, его защиту от динамических воздействий;

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов, элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

обеспечение качественного освещения прилегающей территории, в том числе путем размещения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам сложившихся архитектурных решений и элементов исторической среды;

размещение и установка информационных табличек и стендов, адресных указателей, дорожных знаков, памятных знаков, иной историко-культурной информации высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

размещение и установка временных элементов и конструкций информационно-декоративного оформления событийного характера, праздничного оформления, дизайн и места размещения объектов событийных мероприятий определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

сохранение исторически сложившихся линий застройки по северной и южной сторонам ул. Серафимовича;

проведение работ по инженерной защите территорий, устройство подземных сооружений, сетей водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия;



проведение работ по благоустройству территории, включая размещение малых архитектурных форм, размещение памятных знаков, произведений монументально-декоративного искусства; применение традиционных материалов (камень, дерево, кованный и литой металл), в том числе устройство временных открытых парковок автотранспорта;

проведение работ по озеленению с использованием для данной местности традиционных пород деревьев и кустарников (тополь, вяз, липа, каштан конский, клен, черемуха, калина, шиповник и другие, тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева) при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, регулирования, санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия.

## 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

### 2.1. Запрещается:

изменение градостроительных характеристик территории историко-градостроительной среды;

строительство зданий и сооружений промышленного, коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, взрыво- и пожароопасных;

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на ул. Серафимовича и ул. Социалистическая;

применение диссонансных объемно-пространственных, архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение со стороны улиц сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использования зеркального и цветного стекла, устройство полувальмовых крыш, мансардных крыш с переломом, щипцовых конструкций;

снос объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19) до установления его историко-культурной ценности в установленном законодательством порядке;

демонтаж отдельных элементов объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19) до установления его историко-культурной ценности в установленном законодательством порядке;

изменение габаритных и высотных параметров объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19);

установка рекламных конструкций на фасадах объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19);

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и условия визуального восприятия объекта культурного наследия и историко-градостроительной среды, создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

применение для тротуаров, дорожек, площадок элементов мощения ярких цветов, контрастных сочетаний;

несанкционированное озеленение территории с использованием произвольной высадки зеленых насаждений, несовместимых с ценными ландшафтными и градостроительными характеристиками среды и нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

изменение характера сложившегося рельефа, за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;

прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;

размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб, других инженерных сооружений со средней высотой более 10,0 метра, выше абсолютной отметки 36,5 метра от уровня земли до верха конструкций по ул. Серафимовича и ул. Социалистическая;

размещение отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью информационного поля более 2,0 кв. метра;

организация необорудованных мест для сбора мусора и свалок;

использование сплошных металлических или бетонных ограждений;

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объекта археологического наследия «Грунтовый некрополь Темерницкого городища» в установленном законодательством порядке.

## 2.2. Разрешается:

строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с соблюдением высотного ограничения: до средней высоты 10,0 метра, но не выше абсолютной отметки 36,5 метра от уровня земли до конька крыши или верха парапета плоской кровли; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный (дерево, камень, кирпич, штукатурка) или имитирующий натуральный; рекомендуемая форма кровли – скатная, с уклоном не более 40 градусов; использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы, в соответствии с характером исторической среды, исключая резко доминирующие элементы и яркие цветовые гаммы;

реконструкция существующих объектов капитального строительства, своей высотой превышающих абсолютную отметку 36,5 метра от уровня земли до конька крыши или верха парапета плоской кровли, без увеличения более чем на 1/3 габаритных размеров объектов капитального строительства в плане, с сохранением существующих высотных характеристик;

снос объектов капитального, некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19) по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

капитальный ремонт и реконструкция объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19) без изменения высотных параметров, габаритов и архитектурно-стилистических решений фасадов, по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и использование объекта историко-градостроительной среды (жилой дом А.С. Барановой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 19);

сохранение существующих градостроительных характеристик историко-градостроительной среды;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной, технической безопасности;

прокладка подземным способом инженерных сетей, в том числе ливневой канализации, ремонт инженерных коммуникаций, размещение сооружений и объектов инженерной инфраструктуры при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и исторически сложившийся характер самой среды;

проведение работ по благоустройству территории, включая размещение малых архитектурных форм, размещение памятных знаков, произведений монументально-декоративного искусства; применение традиционных материалов (камень, дерево, кованный и литой металл), в том числе устройство временных открытых парковок автотранспорта;

проведение работ по озеленению с использованием для данной местности традиционных пород деревьев и кустарников (тополь, вяз, липа, каштан конский, клен, черемуха, калина, шиповник и другие, тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева) при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, регулирования, санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки фасадов;

размещение и установка временных элементов и конструкций информационно-декоративного оформления событийного характера, праздничного оформления, дизайн и места размещения объектов событийных мероприятий определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

установка рекламных конструкций на кровле зданий с площадью информационного поля не более 3,0 кв. метра.

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов



В.В. Сечков